Raadsvoorstel

Heerlen,
18 maart 2025

Vergadering
gemeenteraad Heerlen

Datum raadsvergadering
26 april 2025

Documentnummer300804

Agendapunt

Onderwerp
Verzoek college aan de raad zijn zienswijze kenbaar te maken inzake uitbreiding van renteloze lening aan SVn t.b.v. de starterslening.

Inleiding/aanleiding
Op 18 maart 2025 hebben wij in principe besloten om aan akkoord te gaan met het uitbreiden van de renteloze lening aan SVn in de vorm van een rekening courant met €2.250.000,-. Bij deze vragen we de raad om zijn zienswijze kenbaar te maken over dit principebesluit.

Sinds september 2021 ondersteunt de gemeente starters op de woningmarkt met de 'Starterslening'. Dat is een financieel instrument waarmee starters op de (koop)woningmarkt extra geld kunnen lenen om het verschil te overbruggen tussen de koopsom van een woning en het maximale bedrag dat zij aan hypotheek kunnen ontvangen. De maximale koopsom voor een woning bedraagt € 280.000,- en het maximaal te lenen bedrag bedraagt € 56.000,-.

SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) is door de Provincie Limburg aangewezen om de regeling namens de gemeenten uit te voeren. De leningen worden verstrekt door SVn.
Momenteel is het budget uitgeput en is een uitbreiding van de renteloze lening aan SVn noodzakelijk.

<u>Verandering vanaf 2026.</u>
De Provincie Limburg biedt het kader aan voor de Starterslening.
Vanaf 2026 wordt het aandeel van de provincie aangepast van 75% naar 50%.
Dit betekent dat het aandeel van de gemeente verhoogd wordt naar 50%.
In de voorgestelde uitbreiding van het budget is hiermee rekening gehouden.
Welke bijdrage de provincie vanaf 2027 levert is nu nog niet betekent. Hierover worden we in 2026 geïnformeerd.

Ophoging renteloze lening met € 2.250.000,-
Gelet op het aantal verstrekte leningen de afgelopen jaren en de toename van de populariteit wordt voorgesteld om het budget met € 2.250.000,- op te hogen. We verwachten dat we hiermee voldoende budget voor 2025 en 2026 hebben.

De onderbouwing van de uitbreiding van het budget gaat uit van 80 leningen per jaar met een gemiddelde lening per woning van €8.500,-.

Kader
Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV).

Kernthema
Wonen

Bevoegdheid
Raad

Voorstel
1. Uw zienswijze kenbaar te maken over het principebesluit van het college inhoudende: de renteloze lening aan SVn in de vorm van een rekening courant uit te breiden met €2.250.000,-.

Argumenten
1.1 Draagt bij aan de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers
De stijging van de huizenprijzen raakt starters en doorstromers, zij kunnen hierdoor minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. De afgelopen vijfjaar zijn de transactieprijzen voor koopwoningen in de regio Parkstad met circa 35% toegenomen.

1.2 Aantrekken en behouden van starters sluit aan bij het nieuw Heerlen Woonfundament.
De ambitie om te groeien maar ook om Heerlen als stad om te wonen, werken en leven te versterken vraagt om het aantrekken en behouden van jonge mensen. Bovendien biedt elke gemeente in Parkstad de mogelijkheid van een starterslening aan. Het is belangrijk om starters in Heerlen ook de mogelijkheid te bieden om hier een woning te kunnen kopen. De starterslening draagt hieraan bij.

1.3 Deze uitbreiding heeft geen gevolgen voor het ravijnjaar
Deze uitbreiding van de lening heeft geen gevolgen voor de begroting of het ravijnjaar.

Tegenargumenten en risico's
N.v.t.

Kosten en dekking
Uitbreiding van de deelname aan de starterslening betekent dat Heerlen op basis van aanvragen van startersleningen geld verstrekt aan SVn via een renteloze lening met een maximaal totaalbedrag van € 3.450.000,- (€1.200.000 +€ 2.250.000).

De kosten die verbonden zijn aan de uitbreiding van € 2.250.000,- van de starterslening voor de gemeente Heerlen betreffen een provisiebedrag van 0,6% van het door Heerlen uitgeleende bedrag. Daarnaast hebben we zelf rentekosten over de verstrekte lening. De kosten voor de gemeente zijn daarmee afhankelijk van het bedrag dat we aan SVn verstrekken. Bij een maximale extra verstrekking van € 2.250.000,- zijn de provisiekosten voor Heerlen circa € 13.500,- per jaar. We kunnen deze kosten binnen de huidige begroting afdekken.

De extra rentekosten voor eigen leningen nemen wij mee in de renteberekening voor de begroting 2026.

60810000 Projecten haalbaarheidsplannen

Begroot	€ 69.000
Geboekt tot voorstel (inkomsten)	€ 153.000
Verplichtingen (bestaande beheerskosten)	€ 7.200
Saldo	**€ 214.800**
Voorstel (extra beheerskosten, maximaal bedrag)	-€ 13.500
Eindsaldo	**€ 201.300**
Reserveringen	€ 0

Communicatie
Na zienswijze van de raad zal een persbericht uitgaan.

Evaluatie
-

Planning, procedure en uitvoering
Na zienswijze van de raad wordt het besluit definitief.

Bijlagen
-

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester, de secretaris a.i.,

drs. R. Wever drs. R. van Wuijtswinkel

Raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de voorzitter,	de griffier,
drs. R. wever	drs. T.W. Zwemmer